

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 14 У ЖАБЉУ**  
**(за катастарску парцелу број 8902 К.О. Жабља)**  
**- Концептуални оквир просторног развоја -**

**1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

Изради Плана детаљне регулације за део блока 14 у Жабљу (за катастарску парцелу број 8902 К.О. Жабља) (у даљем тексту: План) приступило се на основу захтева власника парцеле број 8902 К.О. Жабља који није у могућности да реализује планиране садржаје на парцели која се налази унутар границе грађевинског подручја насељеног места Жабља с обиром да је за исту планским документом вишег реда прописана обавеза разраде планом детаљне разраде, а да за предметни простор такав план до сада није израђен. Власник парцеле је уједно и инвеститор израде Плана.

Парцела 8902 се налази на јужном улазном правцу у насеље Жабља, уз Улицу Николе Тесле која је уједно и деоница државног пута пута IIА реда ДП 114 Бачко Градиште - Ковиљ. Улица Николе Тесле повезује Жабља са државним путем IБ реда ДП 12 Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња) преко кружне раскрснице која се налази око 500 m јужно од простора обухваћеног планом. Положај предметне парцеле у односу на саобраћајну матрицу насеља Жабља и саобраћајне везе са ширим окружењем пружа веома повољне могућности за реализацију пословних садржаја у комбинацији са породичним становањем, тј. овим Планом ће се на простору у обухвату Плана планирати породични објекат и мања самоуслужна перионица за аутомобиле са једним запосленим.

Наручилац Плана је „Аутоцентар Злоколица“ ДОО Жабља, из Жабља, Улица Лазе Костића број 1/б, на основу Уговора закљученог са предузећем „Марури“ доо, Нови Сад, које је обрађивач Плана, а носилац израде Плана је општина Жабља, Одељење за урбанизам, грађевинарство, озакоњење и саобраћај.

За потребе израде Плана детаљне регулације од стране инвеститора достављена је следећа документација:

- Копија плана број 953-1/2019-138 од 07.08.2019.
- копија плана водова
- Препис листа непокретности број 7494 К.О. Жабља за парцелу 8902 од 07.08.2019. (број 952-1/2019-1494)
- Оверен катастарско-топографски план
- Одлука о изради ПДР-а („Службени лист општине Жабља”, број 20/19)

На основу чл. 16.а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), након доношења Одлуке о изради плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Материјал за рани јавни увид израђен је у складу са чланом 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15) и садржи текстуални и графички део.

## **2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је Одлуком о изради, а коначна граница обухвата дефинисаће се Нацртом Плана.

План ће обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Жабља, унутар описане оквирне границе:

За почетну тачку описа оквирне границе плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 8901, 8902 и 8904. Од ове тачке, граница у правцу севера прати западну границу парцеле број 8902, затим граница скреће у правцу истока пратећи северну границу парцеле број 8902 до тремеђе парцела бр. 8902, 8903 и 3320. Од ове тачке граница скреће на север, западном границом парцеле број 3320 (пут) до детаљне тачке Б, затим скреће на исток до осовинске тачке број 1, потом граница скреће на југ до осовинске тачке број 2. Од ове тачке граница скреће на запад, до детаљне тачке А, потом скреће на север западном границом парцеле број 3320 до границе са парцелом број 8902, затим скреће на запад јужном границом парцеле број 8902 до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе плана.

План ће обухватити приближно 0,26 ха.

## **3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

### **3.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон) и члана 39. тачка 6. Статута општине Жабља („Службени лист општине Жабља“, број 8/11 и 8/12), Одлуку о изради Плана детаљне регулације за део блока 14 у Жабљу (за катастарску парцелу број 8902 К.О. Жабља) донела је Скупштина општине Жабља на 33. седници, 28.08.2019. године, и објављена је у „Службеном листу општине Жабља“, број 20/119.

Саставни део Одлуке је Решење Општинске управе општине Жабља, Одељења за урбанизам, грађевинарство, озакоњење и саобраћај, број 501-84/2019-III-01, од дана 26.08.2019. године, да се не израђује стратешка процена утицаја за израду Плана детаљне регулације за део блока 14 у Жабљу (за катастарску парцелу број 8902 К.О. Жабља) на животну средину.

## **3.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План се израђује на основу смерница утврђених планском документацијом вишег реда, односно Генералним планом насеља Жабља („Службени лист Општине Жабља“, број 13/2003) (у даљем тексту: Генерални план). Генералним планом дата је концепција уређења и организације простора према планираним наменама и функцијама. Осим површина намењених за саобраћајне површине, простор у обухвату плана намењен је за породично становање, заштитно зеленило и мелиоративни канал.

Документацију од значаја за израду плана чине Генерални план, претходно израђене студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и услови достављени од надлежних институција.

### **3.2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА**

Према Генералном плану, графички прилог број 3, „План намене површина и објеката, са планом саобраћаја и зеленила“, за К.О. Жабља, обухват Плана се налази у граници грађевинског реона насеља Жабља, у блоку 14, зона становања.

Према текстуалном делу Генералног плана, тачка 5. *„Мере за спровођење и реализацију Генералног плана“*, подтачка 5.1. *„Опис блокова“*, за блок бр. 14, наводи се следеће: *„Намењује се за индивидуално становање, хидромелиоративни канал, заштитно зеленило, регионалну обилазницу и улице. Изградња и уређење овог блока вршиће се на основу услова из претходно израђеног регулационог плана.“*

## **4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛНИ И ОГРАНИЧЕЊА**

### **4.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПРОСТОРА**

Простор унутар оквирне границе Плана налази се у граници грађевинског подручја насеља Жабља, на улазу у насеље, уз Улицу Николе Тесле која је уједно и деоница државног пута пута IIА реда ДП 114 Бачко Градиште - Ковиљ. Улица Николе Тесле повезује Жабља са државним путем IБ реда ДП 12 Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња) преко кружне раскрснице која се налази око 500 m јужно од простора обухваћеног планом.

Према подацима из Катастра непокретности парцела број 8902 К.О. Жабља дефинисана је као земљиште у грађевинском подручју. У постојећем стању парцела је неизграђено грађевинско земљиште, изневелисана је и насута туцаником. Од парцеле до ДП 114 изграђен је колски прилаз, такође насут туцаником.

На подручју обухвата Плана и ближем окружењу постоји изграђена инфраструктурна мрежа водовода, као и реализована мрежа преносног и дистрибутивног система електричне енергије. Не постоји реализована канализациона мрежа за одвођење отпадних и атмосферских вода.

На простору у оквиру обухвата Плана нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено ни постојање археолошких налазишта.

Такође, предметни локалитет се према расположивим подацима не налази унутар заштићеног подручја, станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста и других елемената еколошке мреже, као ни на подручју предвиђеном за заштиту.

Зеленило у обухвату плана није заступљено, како на парцели број 8902, тако ни у оквиру уличне регулације.

## **4.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И КАПАЦИТЕТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **4.2.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Простор који ће бити обухваћен овим планом се ослања на коловоз Улице Николе Тесле која је уједно и деоница државног пута IIА реда ДП 114 Бачко Градиште - Ковиљ (парцела број 3320 К.О. Жабаљ). Према референтном систему државних путева, деоница ДП 114 је број 11403Н (од чвора 10204 до чвора 1214Н), а обухваћена је овим планом у дужини од 77 м, од стационаже парцела 3320 К.О. Жабаљ до km 22+006. Улица Николе Тесле повезује Жабаљ са државним путем IB реда ДП12 Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња) преко кружне раскрснице која се налази око 500 м јужно од простора обухваћеног планом. На стационажи km 21+948 се на коловоз ДП 114 прикључује Улица Шајкашка која у постојећем стању води ка делу атара, ширине је око 5,5 м и без изграђеног савременог коловоза, изузев самог прикључка на ДП 114.

Од ДП 114 до парцеле број 8902 постоји изграђен колски прилаз, насут туцаником.

### **4.2.2. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ**

ЈКП „Водовод општине Жабаљ” у регулацији Улице Николе Тесле има изграђену водоводну мрежу и постоји реализован прикључак на парцели број 8902.

#### **ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА**

На предметном простору и у непосредном окружењу не постоји изграђена канализација отпадних вода, па одвођење отпадних и атмосферских вода није адекватно решено. Отпадне воде непосредног окружења, с обзиром да није изграђена канализација отпадних вода, решавају се локално преко септичких јама, на парцелама корисника.

Атмосферске воде, решавају се преко делимично реализоване отворене уличне каналске мреже. Постојеће решавање отпадних и атмосферских вода не задовољава, обзиром да се део отпадних вода дренира у подземље.

С обзиром да је парцела број 8902 тренутно неизграђена, све отпадне воде које настају у оквиру ње су условно чисте атмосферске чисте воде. У оквиру регулације улице отпадне воде су атмосферске чисте воде и атмосферске зауљене воде.

Све отпадне (атмосферске) воде са предметне парцеле се упуштају у земљиште, а са саобраћајних површина у оквиру обухвата плана се упиштају у отворене канале у оквиру уличне регулације.

### **Подземне воде**

Подручје насеља Жабља, како у ширема атару, тако и на подручју самог насеља, пати од прекомерног влажења земљишта. Између осталих, и из тог разлога, ископани су канали за евакуацију сувишних вода, од којих је један и западни ободни канал око насеља, дужине око 3800 метара.

Ниво подземне воде се креће од 0 до 2 метра од површине терена, зависно од тачног положаја и годишњег доба, а правац кретања је према водотоцима Јегричка, канал Копово и канал J-134.

### **4.2.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ**

На подручју у обухвату Плана постоји изграђена електроенергетска мрежа (ваздушни вод), подземни електро прикључак за парцелу 8902, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе корисника.

## **5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Концепција уређења ПДР се заснива на препознавању конкретних проблема и потреба на локацији. Након извршене детаљне анализе и валоризације постојећег стања, а у складу са конкретним потребама на предметној локацији, прелиминарни обухват планског документа Нацртом овог Плана може бити коригован.

Предметним планом предвиђа се задржавање граница површина јавне намене, тј. задржава се регулација Улице Николе Тесле која се налази у источном делу обухвата Плана. Утврдиће се тачна намена, пре свега за парцелу број 8902, дефинисаће се правила парцелације и препарцелације и утврдиће се правила за уређење и изградњу.

Све планерске интервенције треба да допринесу интензивирању активности на уређењу предметног простора и развоју насеља Жабља.

Општи циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи предметне локације су:

- Унапређење стамбене зоне на улазном правцу у насељено место пажљивим инкорпорирањем компатибилног пословног садржаја прилагођеног положају у простору и изграђеном окружењу, чиме се подржава и подстиче развој ужег и ширег подручја и обезбеђује рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Посебни циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи предметне локације:

- стварање планског основа за уређење и изградњу унутар обухвата, а нарочито на парцели број 8902;
- снабдевање енергијом, поред прикључка на јавну дистрибутивну електроенергетску мрежу и из алтернативног, сопственог извора (обновљиви извори енергије),

- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме,
- прикључење на отворену каналску мрежу за прихват вишка атмосферских вода по условима надлежног стараоца.

## **6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

### **6.1. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА**

За блок 14 Генералним планом је утврђена претежна намена породично становање, па ће се на парцели број 8902 К.О. Жабаљ, с обзиром на њен просторни потенцијал. планирати пословни садржаји компатибилни са становањем, у складу са правилима грађења који ће бити дефинисани овим Планом.

Предвиђа се изградња породичног стамбеног објекта са једним станом, спратности до П+1+Пк. У склопу парцеле се планира још изградња мање самоуслугне перионице за аутомобиле са једним запосленим.

Планира се да се задржи постојећа парцела број 8902, тј. не предвиђа се препарцелација у циљу формирања више мањих грађевинских парцела. Нацртом Плана дефинисаће се сви параметри који одређују капацитет простора, начин изградње и тачну врсту објеката.

Највећи дозвољени индекс заузетости износи 30%, а индекс изграђености парцеле максимално 0,9.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели - пратећих, помоћних, пословних итд. уз исти степен заузетости.

Највећа спратност у оквиру зоне породичног становања је до П+1+Пк и то је спратност за породични објекат на парцели или пословно стамбени или стамбено пословни, а највећа спратност пословних, економских, помоћних и других објеката на парцели је максимално П (приземље).

Дозвољава се изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, мада се исте не препоручују с обзиром на ниво подземних вода..

Кота приземља стамбеног објекта може бити до +1,20 m издигнута у односу на коту терена. Кота пода приземља за пословне садржаје, као и апомоћне објекте на парцели, не сме бити виша од +0,20 m у односу на коту терена,

За сваку грађевинску парцелу у обухвату Плана мора се обезбедити одговарајући колски и пешачки прилаз.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила).

### **Објекти и површине јавне намене**

На основу Закона о планирању и изградњи, објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу

посебних закона и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине, а површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

Материјалом за рани јавни увид, као површина јавне намене у обухвату Плана је дефинисани део Улице Николе Тесле.

## 6.2. КОНЦЕПТ ОЗЕЛЕЊАВАЊА ПРОСТОРА

Озелењавање простора унутар површине јавне намене (улично зеленило) базираће се на избору високог растиња уколико је то могуће (у складу са планираним уличним профилима).

Зеленило на парцели у зони породичног становања планираће се у складу са уобичајеним правилима струке.

## 6.3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина приказан је по претежним наменама, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана.

Табела број 1 – Оквирни биланс површина

НАМЕНА	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент (%)
Површине јавне намене – саобраћајне површине	0,1654	63,62
Пословни садржаји у оквиру породичног становања	0,0946	36,38
<b>УКУПНО</b>	<b>0,26</b>	<b>100</b>

## 7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

### 7.1. КОНЦЕПТ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирано саобраћајно решење комплекса подразумеваће задржавање постојећег прикључка у Шајкашкој улици и колског прилаза парцеле број 8902 К.О. Жабља на ДП 114, уз изградњу савременог коловозног застора на колском прилазу парцели (на стационажи km 21+990), уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика прикључка и прилаза, у складу са условима Ј.П. „Путеви Србије“. Према Генералном плану Жабља ДП 114 је планиран да се измести из Улице Николе Тесле на трасу планиране обилазнице око Жабља која тангира грађевинско подручје насеља са западне стране. Изградњом обилазнице, Улица Николе Тесле треба да преузме функцију главне насељске саобраћајнице. На парцели број 8902 К.О. Жабља ће се планирати пословање са становањем у складу са правилима грађења који ће бити дефинисани овим Планом. Планираће се породични објекат и мања самоуслужна перионица за аутомобиле са једним запосленим. Колски прилаз парцели ће се планирати ширине 5 m на месту постојећег, уз изградњу савременог застора (асфалт

или бетон). Планираће се проширење коловоза ДП 114 на 7,1 m обострано и реализација садржаја попречног профила Улице Николе Тесле.

У складу са планираном наменом ће се планирати одговарајуће манипулативне површине и паркинзи у оквиру парцеле.

## **7.2. КОНЦЕПТ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ**

Снабдевање водом, подручја обухваћеног овим планом, планира се преко постојеће водоводне мреже са постојећим прикључком на мрежу, а у оквиру водоводног система насеља Жабаљ.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Улице Николе Тесле.

Нацртом Плана дефинисаће се потребни капацитети простора и утврдити да ли постоји потреба за проширењем мреже или њених капацитета.

### **ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА**

Одвођење отпадних и атмосферских вода, планира се да буде сепаратно. Планом ће се предвидети секундарна канализациона мрежа отпадних вода, у регулацији Улице Николе Тесле.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности јаме, да не би дошло до загађења подземних слојева. Септичку јаму треба поставити минимално 3,0 m од границе суседних парцела.

У отворену уличну каналску мрежу, односно, отворену мелиорациону мрежу, не смеју се упуштати атмосферске воде које не одговарају минимално II класи квалитета воде водотока.

## **7.3. КОНЦЕПТ ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА**

Снабдевање **електричном енергијом** ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Нацртом Плана ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће се повезати са постојећим електро прикључком. Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама.

Снабдевање **топлотном енергијом** ће се базирати на изградњи нових капацитета у гасоводној мрежи, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање планираних садржаја које ће бити могуће проширењем постојеће мреже и изградњом прикључака до објеката.

Снабдевање топлотном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних колектора на кровним и фасадним површинама објеката за искоришћење сунчеве енергије или уградњом топлотних



пумпи, вертикалних и хоризонталних сонди за искоришћење (хидро) геотермалне енергије.

**Електронска комуникациона инфраструктура** ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у окружењу и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже до будућих садржаја у обухвату Плана. За потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја приступ се, осим бежичног, може се обезбедити и путем оптичког кабла, а што ће бити дефинисано Нацртом Плана.

## **8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

На подручју које ће бити обухваћено Планом нема регистрованих загађивача животне средине.

Према постојећим и потенцијалним утицајима планираних активности, а у складу са захтеваним нормама квалитета који се морају задовољити, утврдиће се услови за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине.

Пословне делатности које ће се одвијати на парцели број 8902 треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Пословање које се планира у зони становања својом делатношћу не сме да наруши квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја и сл.

У области заштите вода, неопходно је решити проблем одвођења отпадних вода, који тренутно није задовољавајући с обзиром да постојеће септичке јаме на ширем простору као начин решавања отпадних вода представљају потенцијалне загађиваче земљишта.

Одвођење отпадних вода треба решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода. Сви потенцијални загађивачи који могу продуковати отпадне воде оптерећене органским и неорганским материјама морају вршити претходно пречишћавање.

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на ваздух, земљиште, становништво, инфраструктурне и друге објекте.

### **Заштита природних вредности**

На простору у обухвату плана, нема евидентираних заштићених природних добара.

## **9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

На основу Генералног плана и теренских истраживања, утврђени су принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено планом створити услови за изградњу и уређење планиране намене простора, у складу са смерницама датим Генералним планом, а без нарушавања основног концепта.

У области становања очекује се подизање степена урбанизације и квалитета живота становништва.

Планираном изградњом и реконструкцијом саобраћајне и комуналне инфраструктуре повећаће се саобраћајна доступност и повећати квалитет живота овог подручја. Планско решење утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине, заштиту и одрживо коришћење природних добара.